

Le mémoire sur l'esthétique urbaine

Mandat

1. Description

Le mémoire sur l'esthétique urbaine vise à illustrer les moyens grâce auxquels la proposition d'aménagement représente un modèle de conception de grande qualité et adapté au contexte, qui met en œuvre les politiques du Plan officiel, les plans secondaires pertinents, de même que les plans et les lignes de conduite approuvés par le Conseil municipal. Le mémoire sur l'esthétique urbaine ne doit pas remplacer ni reprendre la justification de l'aménagement : il s'agit d'un document très graphique et complémentaire de la justification de l'aménagement. L'objectif de ce mandat consiste à aider le requérant à organiser et à justifier l'approche conceptuelle et les considérations étayant les travaux d'aménagement proposés, de même qu'à permettre de prendre connaissance de la proposition.

2. Autorisation de la demande/Cas dans lesquels il faut exercer ce pouvoir

Le mémoire sur l'esthétique urbaine est obligatoire pour les demandes d'aménagement suivantes :

Modifications du Plan officiel

Il faut consulter les alinéas (4) et (5) de l'article 22 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour connaître l'information ou les documents à déposer auprès de la Ville afin qu'elle prenne connaissance des demandes portant sur les modifications à apporter au Plan officiel, si ce plan comprend des dispositions se rapportant aux exigences prévues dans ce paragraphe, dans les cas où l'on propose d'augmenter la hauteur ou la densité.

Modification du *Règlement de zonage*

Il faut consulter l'article 34 (10.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour connaître l'information ou les documents à déposer auprès de la Ville afin qu'elle prenne connaissance des demandes portant sur les modifications à apporter au *Règlement de zonage* pour autoriser l'extension ou l'agrandissement des terrains, des bâtiments ou des ouvrages consacrés à des vocations interdites par le règlement municipal, dans les cas où l'on propose d'augmenter la hauteur ou la densité.

Demandes de réglementation du plan d'implantation

Il faut consulter l'article 41 (3.4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour connaître l'information ou les documents à déposer auprès de la Ville afin qu'elle prenne connaissance des demandes de réglementation du plan d'implantation, ainsi que les articles 41 (4) et 41 (4.1.1) pour connaître les éléments, les infrastructures et les ouvrages dont l'aspect a des incidences sur les questions de santé, de sécurité, d'accessibilité, de durabilité de la conception ou de protection des terrains attenants.

Le mémoire sur l'esthétique urbaine est obligatoire pour tous les seuils fixés dans les demandes de réglementation du plan d'implantation, conformément au *Règlement sur la réglementation du plan d'implantation* de la Ville d'Ottawa, dans sa version modifiée, à l'exception des demandes de réglementation du plan d'implantation des « petits travaux d'aménagement en zone rurale ».

Pour les bâtiments résidentiels de 25 logements ou plus, la Ville est habilitée, en vertu de l'alinéa 2 de l'article 41 (4), à obliger à déposer le mémoire sur l'esthétique urbaine. Pour les bâtiments résidentiels de moins de 25 logements, la Ville est habilitée à obliger à déposer ce mémoire pour ces bâtiments d'après la sous-section 11.1 (3) du Plan officiel et l'article 41 (5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* si les logements sont construits dans la zone urbaine ou qu'ils respectent le seuil de la Norme pour l'aménagement d'immeubles très performants et qu'ils se situent dans la zone rurale, conformément au *Règlement sur la réglementation du plan d'implantation*.

Pour toutes les autres vocations (bâtiments non résidentiels et polyvalents), la Ville est habilitée, en vertu de l'alinéa 2 de l'article 41 (4), à obliger à déposer le mémoire sur l'esthétique urbaine.

Plan de lotissement

Conformément à l'article 51 (18) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, il faut déposer l'information ou les documents dont la Ville a besoin pour prendre connaissance des demandes de plan de lotissement, dont les différents îlots d'aménagement planifiés pour construire des bâtiments de moyenne ou de grande hauteur et réaliser différents aménagements fonciers.

3. Contenu

L'aide-mémoire ci-après détaille le contenu du mémoire sur l'esthétique urbaine. Il faut discuter de chacun des éléments obligatoires ou les illustrer selon le niveau de détail voulu, en fonction de la complexité de la proposition. Les éléments



obligatoires sont déterminés par le concepteur-urbaniste de la Ville à la réunion de préconsultation et sont sélectionnés à partir de l'aide-mémoire ci-après.

DESCRIPTION DU PROJET

- Brève description de l'intention de la conception qui sous-tend la proposition de l'aménagement. Cette description doit être plus détaillée du point de vue de la conception, sans toutefois reprendre la description de la justification de l'aménagement.
- Statistiques du projet, dont la superficie brute, la répartition de la superficie au sol selon les différentes vocations, le nombre total et la répartition détaillée des logements, le nombre total et la répartition détaillée des places de stationnement des véhicules et des vélos, la hauteur des bâtiments, la surface bâtie, et ainsi de suite. Il faut représenter dans un tableau les statistiques du projet.
- Rendu de la proposition

DIRECTIVES SUR L'ESTHÉTIQUE

- Synthèse concise et réactions aux politiques d'esthétique applicables de la Ville, dont les politiques du Plan officiel, ainsi que les Lignes directrices sur l'esthétique urbaine de la Ville. Il faut déposer une réponse plus circonstanciée pour les critères applicables à l'esthétique urbaine qui ne sont pas respectés dans la proposition.
- Réactions aux directives sur l'esthétique urbaine données à l'occasion des différentes réunions de préconsultation tenues avec le personnel de la Ville.

SITE, CONTEXTE ET ANALYSE

On peut utiliser des photos, des cartes, des diagrammes et des images, de concert avec un bref texte explicatif, pour décrire et analyser l'état et le contexte du site. L'information demandée doit porter sur la superficie à bâtir dans le rayon de 100 mètres du site à aménager. On peut demander un rayon plus vaste dans les projets majeurs ou plus complexes.

- Photos des conditions existantes du site et du secteur environnant, dont une carte numérotée précisant les points où chaque photo est prise. Ces numéros doivent correspondre aux photos du site et être accompagnés de flèches illustrant l'orientation des photos.
- Images en perspective donnant sur le site ou captées à partir du site

- Couloirs panoramiques protégés ou panoramas d'intérêt qui peuvent être impactés par les travaux d'aménagement proposés
- Actifs bâtis et actifs du patrimoine naturel sur le site et dans la zone attenante
- Conditions microclimatiques du site
- Principales vocations, grandes destinations et éléments spatiaux dans la zone environnante, dont les points de mire et les nœuds, les portails, les parcs et les espaces ouverts, ainsi que les œuvres d'art public
- Modèle urbain (rues et quadrilatères)
- Caractéristiques des rues attenantes et du domaine public
- Réseaux de mobilité, dont les stations de transport en commun, les réseaux de rues, les infrastructures cyclables, les voies et les liaisons piétonnables, ainsi que le stationnement
- Propositions d'aménagement projetées et en cours sur les propriétés attenantes
- Fonctions planifiées des propriétés attenantes, dont l'enveloppe du bâtiment autorisée en vertu du zonage actuel

RECHERCHE SUR LA CONCEPTION

On peut faire appel à des diagrammes, à des images en trois dimensions et à d'autres outils pour expliquer et illustrer les aspirations, les solutions de rechange et les résultats proposés dans la conception.

- Diagrammes de parti, croquis et images précédentes
- Options de rechange dans le plan d'implantation
- Options de rechange pour la volumétrie
- Évolution de la conception
- Volumétrie du projet d'aménagement proposé dans le contexte existant
- Volumétrie du projet d'aménagement proposé dans le contexte planifié. Ce contexte peut être représenté dans les autorisations de zonage actuelles ou dans les critères des politiques si le zonage n'est pas conforme à l'orientation du Plan officiel.

- Plan des îlots d'aménagement représentant les projets d'aménagement potentiels dans le secteur dans lequel est situé le site proposé.
- Transition de la forme bâtie entre le projet d'aménagement proposé et le secteur environnant
- Réaction aux conditions du domaine public attendant au-delà du périmètre du site
- Coupes transversales des voies publiques représentant les conditions entre les murs des édifices dans les rues attenantes
- Approche dans la conception durable en ce qui a trait aux Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants de la Ville ou à tout autre système accrédité, dont la certification LEED
- Approche adoptée dans la conception sécuritaire pour les oiseaux en ce qui a trait aux Lignes directrices de conception sécuritaire pour les oiseaux

DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES – APPENDICE

L'appendice des documents supplémentaires ci-après n'est obligatoire que lorsque la demande est soumise à l'examen du Comité d'examen du design urbain de la Ville, puisque le mémoire sur l'esthétique urbaine servira à présenter l'exposé de ce comité. L'urbaniste principal traite séparément, à l'étape de la préconsultation, l'obligation de déposer les dessins et les études ci-après, qui font l'objet d'un autre mandat. Le concepteur-urbaniste principal de la Ville indique, dans l'aide-mémoire ci-après, des éléments obligatoires à déposer dans l'appendice du mémoire sur l'esthétique urbaine.

- Plan d'implantation
- Plan d'aménagement paysager
- Plan de lotissement
- Plan de nivellement et de drainage
- Plan de viabilisation du site
- Dessins des élévations du bâtiment proposé. Il peut suffire de déposer les dessins conceptuels pour respecter le *Règlement de zonage* ou une modification du Plan officiel.
- Plans d'étage du bâtiment proposé. Il peut suffire de déposer les dessins conceptuels pour respecter le *Règlement de zonage* ou une modification du Plan officiel.
- Analyse des vents
- Analyse des effets d'ombre



- Aide-mémoire des Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants
- Déclaration de l'impact sur le patrimoine

4. Fonctions et attributions/Compétences

Le mémoire sur l'esthétique urbaine doit être signé par un membre titulaire du titre professionnel de l'OAO, de l'AAPO, de l'IPPO ou de l'ICU, ou d'un organisme professionnel équivalent. Le mémoire doit comprendre les documents préparés par des urbanistes, des architectes agréés, des architectes paysagistes agréés et des urbanistes professionnels certifiés.

5. Documents à déposer

- Documents de 8,5 po sur 11 po (20 cm sur 27 cm) ou de 11 po sur 17 po (27 cm sur 43 cm) (de préférence dans le format paysage)
- Copies électroniques de toutes les études et de tous les plans obligatoires à déposer dans le format Adobe (.pdf) et à déverrouiller et à aplatir
- Fichiers numériques géoréférencés auxiliaires de DAO, du BIM ou du SIG pour le modèle de volumétrie des bâtiments 3D ([conformément aux documents à déposer pour le modèle de volumétrie des bâtiments 3D de la Ville](#)), à déposer avec toutes les demandes d'aménagement correspondant à des bâtiments de moyenne ou de grande hauteur, dans les cas où le mémoire sur l'esthétique urbaine doit être obligatoirement déposé pour que la demande soit complète.

